

monatliche  
Erscheinung  
mit zahlreichen  
Objekten der BVBI

## Altbau-Liebhaber aufgepasst! Vermietete ETW in Spandau

- Dielenfußboden und Stuckdecke
- 2 Zimmer sowie Flur, Küche und Bad; 65,16m<sup>2</sup> Wohnfläche
- neue Kunststoff-Fenster; fußläufig zum Havelufer
- Kaufpreis: 140.000 Euro (zzgl. Prov.)

Weitere Informationen zum Objekt:  
info@bvbi.de oder Tel. (030) 56 55555 25

Energieausweisdaten zum Objekt:  
Bedarfsausweis vom 18.11.2013  
Hauptenergieträger: Gas  
Verbrauchswert: 116,00 kWh/m<sup>2</sup>a  
Baujahr lt. Ausweis: 1914  
Energieeffizient: D

**bvbi.de: kompetent, markterfahren und schnell.**

## Berliner Volksbank Immobilien GmbH

Ein Unternehmen der  Berliner Volksbank





# Eine Immobilie für jede Phase Ihres Lebens

Ihr Zuhause war viele Jahre Mittelpunkt Ihrer Familie und ist heute von unschätzbarem Wert? Ein paar Jahre möchten Sie gerne noch wohnen bleiben und schöne Erinnerungen wahren? Aber laufende Kosten für Reparaturen und Modernisierungen lassen wenig von der Rente übrig? Mit dieser Situation sind Sie nicht allein. Wir haben für diesen Fall eine Lösung!

Viele Jahre lang war das Haus der zentrale Anlaufpunkt für die ganze Familie. Heute sind die Kinder längst aus dem Haus und gehen ihre eigenen Wege. Was bleibt, ist ein wertvolles Heim voller Erinnerungen und mit viel, eigentlich sogar mit zu viel Platz.

Auch an Ihnen gehen die Jahre nicht spurlos vorbei. Das Rücken fällt langsam immer schwerer und Sie geraten schneller aus der Puste. Die Gartenpflege und auch die Arbeiten am Haus, die so lange flott von der Hand gingen, werden langsam beschwerlich. Sie fragen sich vielleicht: Wie lange können wir unser Zuhause noch hegen und pflegen? Was passiert, wenn einer von uns beiden nicht mehr ist?

Hinzu kommt, dass jetzt im Rentenalter, trotz eines langen Arbeitslebens, oft nur eine relativ geringe Rente auf Sie wartet. Miete müssen Sie zwar nicht zahlen, aber die laufenden Kosten des Hauses bleiben. Reparaturen fallen immer an, und auch der Garten macht sich nicht von selbst. Mit diesen Gedanken stehen Sie nicht alleine da. Wir haben für diesen Fall

einen gangbaren Weg gefunden, der Ihnen die vollständige Freiheit lässt, ohne, dass Sie große finanzielle Einbußen erleiden müssen.

## „VERKAUFEN UND WOHNEN BLEIBEN“

Es mag vielleicht ein ungewöhnlicher Vorschlag sein. Viele Eigentümer lehnen die Aussicht auf Rückkehr zur Miete spontan ab. Das

Konzept bietet jedoch einige Vorteile, die es sich lohnt, einmal genauer anzuschauen. Denken Sie daran, was sein würde, wenn es Ihnen gesundheitlich nicht gut geht. Sie möchten dann vielleicht in eine betreute Wohneinrichtung ziehen. Die Rente wird jedoch für eine solche Pflegeeinrichtung fast vollständig aufgebraucht. Ihre Rücklagen sind überwiegend in Ihr Eigenheim gegangen. Wenn Sie unter Druck verkaufen müssen und dann womöglich auch die Pflege des Hauses und des Gartens nicht



mehr so leisten könnten, wie bisher, schlägt sich das in einem niedrigen Preis nieder. Das sollten Sie natürlich möglichst vermeiden!

### WERDEN SIE MIETER IM EIGENEN HEIM MIT:

- VOLLEM KAUFPREISERLÖS ✓
- FESTGESCHRIEBENER MIETE ✓
- LEBENSLANGEM WOHNRECHT UND BLEIBEN SIE FLEXIBEL ✓

Hier können wir Ihnen helfen. Angenommen, Sie überlegen, in eine betreute Einrichtung zu ziehen. Wir lassen Sie dabei nicht alleine und überlegen mit Ihnen, wie Ihre Vorstellungen für das weitere Leben mit der vorhandenen Immobilie am besten unter einen Hut zu bekommen sind. Eventuell kommt ja doch ein Verkauf für Sie in Frage. Wenn das die beste Lösung ist, finden wir für Sie einen marktgerechten Preis und nehmen Ihnen alle erforderlichen Arbeiten ab. Wir recherchieren die Eckdaten und beschaffen die erforderlichen Unterlagen. Außerdem lassen wir einen Fotografen kommen, um Ihre Immobilie ins beste Licht zu rücken, und fertigen ein aussagekräftiges Exposé an, damit Sie Ihr Heim an einen würdigen Nachfolger weitergeben können.

### DAS BIETEN WIR:

- UNVERBINDLICHES BERATUNGSGESPRÄCH (KOSTENFREI)
- ZUGESCHNITTENES KONZEPT NACH IHREN PERSÖNLICHEN WÜNSCHEN
- ERMITTLUNG DES VERKAUFSPREISES: BEZUGSFREI UND VERMIETET
- UNTERLAGENAUFBEREITUNG, FOTOS, EXPOSÉ, BESICHTIGUNGEN, MIETVERTRAG, BEGLEITUNG ZUM NOTAR, ÜBERGABE U.V.M.
- SOLVENTE KÄUFER/INVESTOREN

Der Käufer, beziehungsweise der Anleger, wird mit Ihnen als Mieter sehr zufrieden sein, da Sie die Immobilie in- und auswendig kennen und pfleglich mit ihr umgehen. Auf der anderen Seite haben Sie die gewohnte Umgebung, müssen nicht umziehen und bleiben wohnen, so lange wie Sie möchten. Daneben sind noch weitere Vorteile für Sie vorhanden: Die Miete wird vertraglich festgeschrieben. Das bedeutet, dass sie keine unerwarteten Mieterhö-

hungen oder dergleichen erwarten müssen. Der Kaufpreis, in nicht unerheblicher Höhe, steht für Sie zur freien Verfügung. Sie können den Zeitpunkt, in dem Sie in eine kleinere Immobilie wechseln, oder gegebenenfalls in eine betreute Einrichtung ziehen, selber bestimmen und können dafür die 3-monatige Kündigungsfrist nutzen, die Ihnen als Mieter zusteht.

Sie möchten vielleicht wohnen bleiben und keine Miete zahlen. Sicher, das geht auch. Es gibt hierfür einige Angebote, die immer wieder in den Zeitschriften auftauchen. Hier stehen jedoch kommerzielle Überlegungen im Vordergrund: Der Anleger gibt Ihnen ein Wohnrecht auf Lebenszeit. Je nach Lebenserwartung wird eine fiktive Miete hochgerechnet und vom Kaufpreis abgezogen. Je nachdem, welche Tabelle der Lebenserwartung herangezogen wird, ergibt sich hieraus ein sehr hoher Abzug.

### FÜR MENSCHEN, DIE IM HOHEN ALTER ABSICHERUNG FÜR PARTNER, KINDER UND SICH SELBST WÜNSCHEN UND NICHT AUS IHREM ZUHAUSE AUSZIEHEN MÖCHTEN!

Angenommen, Sie würden nach der Tabelle noch eine Lebenserwartung von 20 Jahren haben, betrüge die Miete für Ihre Immobilie 1.500 Euro nettokalt monatlich. Dies ergäbe einen Preisabschlag von 360.000 Euro, sofern Sie die kalkulierten 20 Jahre in Ihrem Haus wohnen bleiben. Wenn Sie nun allerdings nach fünf Jahren das Haus verlassen, haben Sie das Eigentum bereits abgegeben und den Preisabschlag von 360.000 Euro hingenommen. Falls Sie eine festgeschriebene Miete von 1.500 Euro akzeptiert haben, würden Sie vielleicht einen etwas geringeren Kaufpreis als für eine bezugsfreie Immobilie erzielen. In den fünf Jahren hätten Sie allerdings nur circa 90.000 Euro für die Miete ausgegeben.

### Sie haben noch weitere Fragen und möchten mehr Informationen erhalten? Am 13.02.2020 richten wir in dem Finanzcenter Potsdam eine Informationsveranstaltung zu dem Thema „Wohnen im Alter“ aus zu der Sie natürlich herzlich eingeladen sind!

Wir beraten Sie gerne völlig unverbindlich und finden gemeinsam mit Ihnen die für Sie am besten geeignete Lösung!



Ihr Immobilienteam im Süd-Westen von Berlin, Potsdam und Potsdam-Mittelmark:



➤ **Dipl.-Kfm. Jörg Wild**  
Immobilienmakler  
(030) 56 55555 23  
joerg.wild@bvbi.de

➤ **Sandra Raschke**  
Immobilienmaklerin  
(030) 56 55555 25  
sandra.raschke@bvbi.de

📍 **Büro Süd-West**  
Teltower Damm 26  
14169 Berlin-Zehlendorf

\*bei Teilnahmewunsch, vorherige Anmeldung unter obigen Kontaktdaten.

Veranstaltungsort:  
FC Potsdam  
Friedrich-Ebert-Straße 115  
14467 Potsdam

**Berliner Volksbank Immobilien GmbH**  
Ein Unternehmen der Berliner Volksbank



# Die kleine Kapitalanlage

## Vom Selbstnutzer zum Vermieter

Die Vorstellung von monatlichen Mieteinnahmen auf dem Konto, für die nicht sehr viel Aufwand betrieben werden muss, ist für viele verlockend. So bietet der aktuelle Immobilienmarkt durch die niedrigen Zinsen und die hohe Nachfrage nach Wohnraum zur Miete einen idealen Grund für den Erwerb von Zweit- und Dritt-Immobilien, die nicht selbst genutzt werden, sondern bereits vermietet sind oder für die ein Mieter gesucht wird.

Auch die eigene Familienplanung ist heute oft der Grund dafür, dass eine einst passende Immobilie nun vielleicht zu klein ist und eine größere Immobilie benötigt wird. Nicht immer ist der Verkauf der alten Immobilie der passende Weg. Der Trend zeigt, dass genau in solchen Fällen die bestehenden Immobilien vermietet werden und durch die gewonnenen Mieteinnahmen eine neue Immobilie finanziert werden kann. Doch bis es so weit ist, dass eine oder mehrere Immobilien gewinnbringend vermietet werden können, ist einiges zu beachten. Wie finde ich eigentlich die richtige Immobilie zur Vermietung, wie berechnet sich die Rendite, und was ist bei der Suche nach einem geeigneten Mieter zu beachten?



### DIE PASSENDE IMMOBILIE

Falls sich noch keine passende Immobilie im eigenen Besitz befindet, die vermietet werden kann, sollte zunächst überlegt werden, welche Mietergruppe angesprochen werden soll. So kommt es etwa bei einer Seniorenwohnung darauf an, dass eine ebenerdige Dusche eingebaut ist, oder bei Wohnungen, die Familien ansprechen sollen, dass Spielplätze und Kindergärten in der Nähe sind. Ein wichtiger Aspekt ist dabei natürlich immer, wie viel Kapital für die Wohnung ausgegeben werden soll. So spielt die Wohnlage bei der Höhe des Mietpreises eine bedeutende Rolle. Eine gute Infrastruktur wirkt sich sehr positiv aus: fußläufige Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen in der Nähe, sowie eine tolle Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel sind dabei wichtige Aspekte. Gute Renditechancen sind noch mit Berliner Randlagen zu erwir-

schaften: Dort gibt es noch relativ günstige Kaufpreise, und die Prognosen für eine positive Mietpreisentwicklung sehen gut aus. Als Richtwert für die Festlegung des späteren Mietpreises kann der lokale Mietpreisspiegel des Kiezes herangezogen werden, welcher für das Land Berlin frei verfügbar und digital abrufbar ist.

### LOHNT SICH DER KAUF BZW. DIE VERMIETUNG?

Für den Fall, dass eine passende Mietimmobilie neu erworben wird, sowohl vermietet als noch bezugsfrei, ist es empfehlenswert, sich bereits vor dem Kauf die aktuelle oder zu erwartende Rendite zu berechnen. Unter Rendite sind der prozentuale Jahresertrag bzw. Erlös zu verstehen. Dieser ist vergleichbar mit den Zinsen, die ein Kunde für die Geldanlage bei einer Bank erhält. Für die Ausrechnung des Jah-

resgewinns gibt es unterschiedliche Ansätze: Die Brutto-, sowie die Nettomietrendite. Am sinnvollsten ist es, bei der Berechnung wirklich alle Kostenpunkte mitaufzunehmen und daher die Nettomietrendite zu berechnen. Dafür benötigt man zunächst einmal den Kaufpreis inklusive aller Kaufnebenkosten. Dazu gehören die anfallenden Notargebühren, sowie die Grunderwerbssteuer und die Grundbucheintragungsgebühren. Auch eine eventuell anfallende Maklergebühr wird hinzugerechnet.

Als nächsten Schritt werden die jährlichen Verwaltungskosten zusammengerechnet. Diese können nämlich nicht auf den Mieter umgelegt werden. Es gibt dabei die Möglichkeit, einen Hausverwalter zu beauftragen, der die Verwaltungsaufgaben übernimmt. Falls dies nicht gewünscht wird, sollten die eigene Arbeitszeit berechnet werden, die jährlich für die Verwaltung der Mietimmobilie aufgewen-



det wird. Ebenso sieht es bei den Instandhaltungskosten aus. Bei einer älteren Immobilie ist es natürlich wahrscheinlicher, dass bald Kosten, beispielsweise ein neuer Heizungseinbau, auf den Eigentümer zukommen werden, als bei einem Neubau. Es ist auch eine Überlegung wert, welche Instandhaltungs- oder Sanierungsmaßnahmen gegebenenfalls vor der Neuvermietung durchgeführt werden. So kann möglicherweise von Anfang an eine höhere Miete veranschlagt werden. Als Richtwert kann für die Instandhaltungskosten jährlich etwa zehn Euro pro Quadratmeter Wohnfläche veranschlagt werden. Nun werden die Verwaltungskosten und die Instandhaltungskosten addiert und von der Jahresnettokaltemiete abgezogen:

$$\frac{\text{Kaufpreis}}{\text{Jahresertrag}} = \text{Faktor in Jahren}$$

### VERFASSEN DES MIETVERTRAGES

Wenn dann der passende Mieter gefunden ist, ist ein vertragsgerechter Mietvertrag aufzusetzen. Dieser sollte mit Bedacht gestaltet werden, denn es gibt einige Fallstricke, die als Vermieter vermieden werden sollten. Dazu zählt, dass der Mieter selbstverständlich die Betriebskosten übernimmt. Was dies allerdings konkret bedeutet, muss in dem Vertrag festgehalten werden. Nur was explizit in dem Mietvertrag steht, muss der Mieter auch zahlen. Allerdings gibt es hier klare Grenzen, die durch die Betriebskostenverordnung definiert werden. Generell ist es ratsam, sich an geprüfte Mustermietverträge nach BGB zu halten. Diese sind u.a. beim deutschen Mieterschutzbund oder den örtlichen Mietervereinen

$$\frac{\text{Jährliche Nettokaltemiete} - \text{Verwaltungskosten für ein Jahr} - \text{Instandhaltungskosten für ein Jahr}}{\text{Kaufpreis}} = \text{Jahresertrag in \%}$$

Renditeberechnung erfolgt dann mit dieser Formel:

$$\frac{\text{Jahresertrag}}{\text{Kaufpreis}} \times 100 = \text{Nettomietrendite in \%}$$

Um zu erfahren, nach wie vielen Jahren die Investitionskosten wieder durch die Mieteinnahmen ausgeglichen werden, wird die folgende Formel genutzt:

erhältlich. Bei Abweichungen von Standard-Verträgen ist es immer ratsam, einen Anwalt für Mietrecht zu Rate zu ziehen.

### VERMIETUNG VERSUS SELBSTNUTZUNG

Wer eine Wohnung vermietet, muss die Mieteinnahmen dem Finanzamt melden. Allerdings bietet sich durch die Vermietung auch einiges an steuerrechtlichen Gestaltungsmöglichkeiten. Hierfür ist es sinnvoll, einen Steuerfachmann zu Rate zu ziehen, um sich alle steuerlichen Vor- und Nachteile erläutern zu lassen. Wer sich dazu entschließt, eine Immobilie für die Vermietung zu erwerben, sollte immer daran denken, dass diese sich in der Regel erst langfristig rentiert. Je höher der Kaufpreis ist, desto später rentiert sich die Investition. Zur Rendite durch Mieteinnahmen kann zusätzlich manchmal auch mit einer Wertsteigerung der Wohnung oder des Mehrfamilienhauses inkl. Grundstück gerechnet werden.

Ist eine Immobilie erst einmal vermietet, so ist es schwer, den Mietvertrag zu kündigen, um selbst dort einzuziehen. Es muss ganz genau begründet werden, warum auf einmal Eigenbedarf an der Wohnung besteht. Beispielsweise kann dieser geltend gemacht werden, wenn plötzlich eine barrierefreie Wohnung benötigt wird und die Wohnung, die zurzeit bewohnt wird, dies nicht bietet.

Die Berliner Volksbank Immobilien GmbH ist seit vielen Jahren ein Experte am Berliner und Brandenburger Immobilienmarkt und gibt gerne hilfreiche Tipps rund um die erste Kapitalanlage. Gern sind wir Ihnen auch bei der Suche nach einer zum Käufer passenden Immobilie behilflich, denn wir bringen den passenden Käufer und seine Wunsch-Immobilie zusammen!

### BEISPIEL FÜR DIE ERMITTLUNG DER NETTOMIETRENDITE

**1 Berechnung des gesamten Kaufpreises**

Kaufpreis (Netto)	260.000€
zzgl. Notargebühren	2.750€
zzgl. Grunderwerbssteuer (Bln)	15.600€
zzgl. Grundbucheintragung	830€
zzgl. Maklergebühr (Berlin)	18.564€
<b>Kaufpreis Gesamt</b>	<b>297.744€</b>

**2 Berechnung des Jahresertrages**

Jährliche Nettokaltemiete	12.000€
abzgl. Verwaltungskosten/Jahr	300€
abzgl. Instandhaltungskosten/Jahr	800€
<b>Jahresertrag</b>	<b>10.900€</b>

**3 Berechnung der Nettomietrendite in %**

$$\frac{\text{Jahresertrag}}{\text{Kaufpreis}} \times 100 =$$

In diesem Beispiel:  
10.900 : 297.744 x 100% = 3,66%